



4. kvartal 2019

(Foreløpig resultat, urevidert)

Visjon og verdier

Vi skal være den foretrukne långiveren for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører.

OFFENSIV

Vi skal arbeide aktivt for å være den långiveren som kundene ønsker seg og som konkurrentene drømmer om å bli.

SOLID

Vår drift- og utlånsstrategi skal alltid ha fokus på å trygge interessene til kunder, investorer, samarbeidspartnere og ansatte.

NÆR

Vi skal opprette og vedlikeholde gode og effektive kommunikasjonslinjer, både internt i selskapet og mellom EiendomsKreditt og selskapets kunder, eiere og investorer.

FREMTIDSRETTET

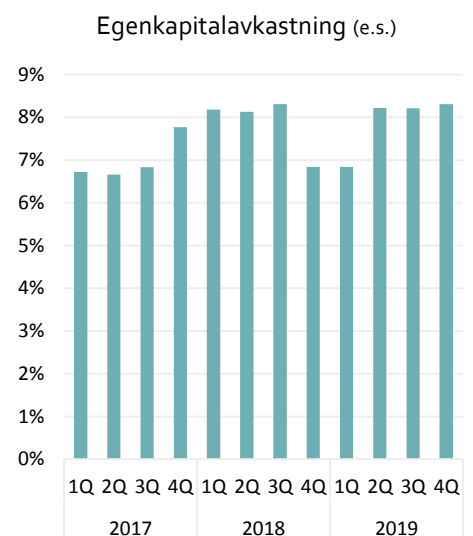
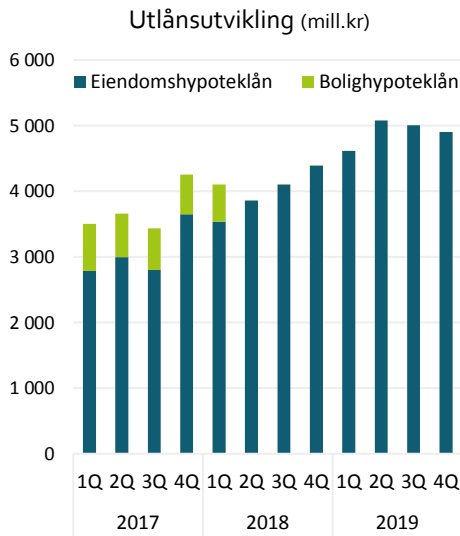
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

EiendomsKreditt skal tilby kunder med høy kvalitet og lav risiko attraktive lånevilkår, over hele lånets løpetid.

4. kvartal 2019

- Egenkapitalavkastning etter skatt på 8,31 % (6,84%)
- Resultat etter skatt utgjør 15,82 mill.kr (12,17 mill. kr)
- Netto renteinntekter 25,2 mill.kr (20,4 mill.kr)
- Kostnader i % av driftsinntekter (cost/income) 19,73% (27,42%)
- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag -1,1% (7,0%)



Året 2019

- Egenkapitalavkastning etter skatt 7,87 % (8,53%)
- Resultat etter skatt er 59,96 mill.kr (54,02 mill.kr)
- Netto renteinntekter utgjør 97,37 mill.kr (82,17 mill.kr) som tilsvarer 1,69% (1,63%) av GFV
- Kostnader i % av driftsinntekter (cost/income) 22,67% (22,20%)
- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag 11,5% (21,0%)
- 02.01.2019 oppgraderte S&P Global Ratings den langsiktige ratingen av EiendomsKreditt sine obligasjoner med fortrinnsrett (eiendomshypotek) til AAA (outlook stable)

Hovedtall

	4.kvartal 2019	4.kvartal 2018	Året 2019	Året 2018
Resultatregnskap (mill.kr)				
Netto renteinntekter	25,16	20,38	97,37	82,17
Andre inntekter	1,14	1,08	4,64	9,83
Driftskostnader	5,19	5,86	23,12	20,43
Resultat før skatt	21,11	15,02	79,93	70,77
Resultat etter skatt	15,82	12,17	59,96	54,02
Regnskapsposter (i % av GFK)				
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	5 899	5 100	5 753	5 053
Netto renteinntekter	1,71 %	1,60 %	1,69 %	1,63 %
Driftskostnader	0,35 %	0,46 %	0,40 %	0,40 %
Resultat før skatt	1,43 %	1,18 %	1,39 %	1,40 %
Resultat etter skatt	1,07 %	0,95 %	1,04 %	1,07 %
Balanse (mill.kr)				
Brutto utlån	4 973	4 415	4 973	4 415
Nedskrivninger utlån	-2	-2	-2	-2
Egenkapital	792	761	792	761
Forvaltningskapital	5 776	5 263	5 776	5 263
Andre nøkkeltall (%)				
Kostnader i % av driftsinntekter	19,73 %	27,42 %	22,67 %	22,20 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,04 %	0,03 %	0,04 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	9,74 %	3,58 %	9,74 %	3,58 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	12,65 %	2,64 %	12,65 %	2,64 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	11,09 %	8,44 %	10,50 %	11,18 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	8,31 %	6,84 %	7,87 %	8,53 %
Kapitaldekning	19,64 %	20,45 %	19,64 %	20,45 %
Kjernekapitaldekning	17,18 %	17,78 %	17,18 %	17,78 %
Ren kjernekapitaldekning	15,51 %	16,19 %	15,51 %	16,19 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,92 %	15,40 %	14,92 %	15,40 %
LCR	115 %	166 %	115 %	166 %

Selskapet

EiendomsKreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 76 aksjonærer hvorav 67 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med en eierandel på 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med en eierandel på 6,51%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge. Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2018.

Resultat 4. kvartal 2019

(Tall i parentes er per 4.kv. 2018)

Resultat 4. kvartal

Resultat etter skatt utgjør 15,82 mill.kr (12,17 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,07% (0,95%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,31% (6,84%).

Nettorente og andre inntekter 4. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 25,16 mill.kr (20,38 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,71% (1,60%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 0,76 mill.kr (0,84 mill.kr). Andre inntekter utgjør 0,12 mill.kr (0,15 mill.kr) og gjelder inntekter fra forretningsførsel for Kredittforeningen for Sparebanker.

Netto kursgevinst og utbytte fra finansielle instrumenter utgjør 0,26 mill.kr (0,01 mill.kr) for kvartalet.

Driftskostnader 4.kvartal

Totale driftskostnader var 5,19 mill.kr (5,86 mill.kr) i 4. kvartal. Dette utgjør 0,35% (0,46%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader var totalt 4,57 mill.kr (5,26 mill.kr) i 4.kvartal. Dette tilsvarer 0,31% (0,41%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Øvrige driftskostnader var på 0,62 mill.kr (0,61 mill.kr) i kvartalet, hvilket tilsvarer 0,04% (0,05%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Resultat pr. 31.12.2019

(Tall i parentes er pr. 31.12.2018)

Resultat

Resultat etter skatt utgjør 59,96 mill.kr (54,02 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,04% (1,07%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 7,87% (8,53%*).

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter utgjør 97,37 mill.kr (82,17 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,69% (1,63%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Andre inntekter utgjør 4,64 mill.kr (9,83 mill.kr*)

Driftskostnader

Totale driftskostnader utgjør 23,12 mill.kr (20,43 mill.kr) ved utgangen av september. Dette utgjør 0,40% (0,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 20,42 mill.kr (18,18 mill.kr). Dette tilsvarer 0,35% (0,36%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Andre driftskostnader utgjør 2,70 mill.kr (2,25 mill.kr), som tilsvarer 0,05% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Økning i andre driftskostnader kan tilskrives ny avgift til krisetiltaksfondet som utgjør 0,66 mill.kr for 2019.

*) Resultat for 2018 var påvirket av en engangsinntekt på kr 6,52 mill. i 2. kvartal som følge av at boliglånporteføljen ble solgt.

Balanse pr. 31.12.2019

(Tall i parentes er per 31.12.2018)

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder økt med 9,74% til 5 776 mill.kr.

Utlån

I 2019 er det utbetalt 1 890 mill.kr (1 400 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Veksten i ordinære utlån har de siste 12 måneder vært 11,5%.

Ved utgangen av fjerde kvartal har EiendomsKreditt netto eiendomshypoteklån på tilsammen 4 902 mill.kr. Av eiendomshypoteklånene løper 8,0 % med fast rente. Andre utlån til næringseiendom utgjør 19 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 45,4% for eiendomshypoteklån og 26,2% for andre utlån.

Mislighold

Per 31.12.2019 er ni engasjementer pålydende 80,8 mill.kr misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 1,62% av brutto utlån. Mislighold viser en økning fra 3. kvartal på 32,4 mill.kr. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav.

Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån.

Finansielle eiendeler

Verdipapirporteføljen utgjør 539 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i ansvarlige lån og egenkapitalbevis utstedt av banker og kredittforetak. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har i år emittert 1 156 mill.kr i OMF'er, 125 mill.kr i seniorobligasjoner, 125 mill. kr i ansvarlig obligasjonslån og 45 mill. kr i fondsobligasjonslån.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4 886 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av fjerde kvartal en egenkapital på 792 mill.kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 998 mill.kr. Periodens foreslåtte avsetning til annen egenkapital av årets resultat er hensyntatt i tallene ovenfor. Selskapet har en kapitaldekning på 19,64% hvorav kjernekapitaldekning utgjør 17,18%. Ren kjernekapitaldekning er på 15,51% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,92%. EiendomsKreditt har et minstekrav til ren kjernekapital på 13,80% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Styret har fastsatt et mål for ren kjernekapitaldekning på 14,50%. I beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad

Per 31.12.2019 har EiendomsKreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 115%. Myndighetskravet er 100%.

Rating

EiendomsKreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB/A-2** (outlook negative) fra S&P Global Ratings. Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade". S&P Global Ratings har også gitt EiendomsKreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating AAA (outlook stable). Ratingen ble sist oppdatert 02.01.2019.

Fremtidsutsikter

Utsiktene for norsk økonomi er relativt stabile til tross for enkelte svekkede nøkkeltall mot slutten av 2019. Markedet for næringseiendom har vært sterkt over en lengre periode. Lave renter og økt etterspørsel etter næringseiendom har presset yieldnivåene stadig lavere.

EiendomsKreditt har bak seg tre år med en vekst over markedsvekst. For 2020 legges det opp til en moderat utlånsvekst i tråd med forventet markedsvekst på 5-7%.

Finansnæringen er tillagt en viktig rolle i utviklingen av samfunnet i en mer bærekraftig retning. Dette vil

påvirke kredittbeslutninger og prising av utlån fremover. Kunder må i økende grad være innstilt på å dokumentere status på, og sine prosesser for å redusere karbonutslipp og annen miljøforurensing, sosial ansvarlighet og god virksomhetsstyring.

EiendomsKreditt har en eierstruktur hvor det i dag inngår 67 banker. Styret ønsker at selskapet skal

fremstå som en enda mer solid og attraktiv samarbeidspartner for bankene fremover. Dette vil være fokus for markedsarbeidet i 2020.

EiendomsKreditt leverer i 2019 det beste nominelle resultatet i selskapets historie. Grunnlaget er på plass for at den gode utviklingen skal fortsette i 2020.

Bergen, 14. februar 2020

Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	Året 2019	Året 2018
Renteinntekter		57,369	43,539	213,170	170,434
Rentekostnader		32,209	23,163	115,802	88,263
Netto renteinntekter		25,160	20,376	97,368	82,172
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning		0,264	0,013	0,766	0,270
Provisjonsinntekter		0,763	0,848	3,170	2,280
Provisjonskostnader		-0,006	-0,008	-0,031	-0,039
Netto gevinst/tap(-) på verdipapirer		-0,001	-	0,175	0,207
Andre driftsinntekter		0,122	0,154	0,557	0,600
Andre inntekter	4	-	0,069	-	6,515
Sum andre inntekter		1,141	1,077	4,638	9,835
Sum inntekter		26,301	21,452	102,006	92,007
Lønn og generelle administrasjonskostnader		4,567	5,257	20,422	18,178
Ordinære avskrivninger		0,196	0,186	1,051	0,532
Andre driftskostnader		0,425	0,421	1,648	1,718
Sum driftskostnader		5,189	5,863	23,120	20,428
Resultat før tap		21,112	15,589	78,886	71,578
Tap på utlån		-	-	-0,739	-
Nedskrivning - ikke finansielle eiendeler		-	0,574	-0,301	0,805
Resultat før skatt		21,112	15,016	79,926	70,774
Skatt		5,294	2,845	19,962	16,751
Resultat etter skatt		15,818	12,170	59,965	54,022

Balanse

Tall i mill.kr

EIENDELER	Note	31.12.2019	31.12.2018
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		222,134	238,801
Nedbetalingslån til kunder		4 973,099	4 414,574
Nedskrivning på grupper av utlån		-1,670	-1,670
Nedskrivning på individuelle utlån		-	-
Netto utlån til og fordringer på kunder	2,3	4 971,429	4 412,904
Overtatte eiendeler		-	2,100
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		482,882	549,192
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		61,340	35,737
Utsatt skattefordel		3,010	1,946
Immatrielle eiendeler		1,000	1,323
Varige driftsmidler		3,498	3,957
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		30,635	17,388
Sum eiendeler		5 775,927	5 263,348
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.12.2019	31.12.2018
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5	4 681,669	4 236,912
Annen gjeld		66,987	45,131
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		25,593	19,834
Ansvarlig lånekapital	5	125,000	125,000
Fondsobligasjonslån	5	85,000	75,000
Sum gjeld		4 984,249	4 501,878
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		209,627	179,419
Sum egenkapital	7	791,678	761,470
Sum gjeld og egenkapital		5 775,927	5 263,348

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP).

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2018.

Note 2 - Utlån og sikkerhetsmassen for OMF

Detaljert statistikk om sikkerhetsmassen blir publisert på nettsiden

<http://www.eiendoms kreditt.no/investor/cover-pool/>

Note 3 - Misligholdte lån (mill.kr)

	31.12.2019	31.12.2018
Misligholdte lån eiendomshypotek	67,42	28,28
Misligholdte andre lån	13,37	-
Sum	80,79	28,28

Note 4 - Andre inntekter (mill.kr)

EiendomsKreditt solgte boliglånsporteføljen på 518 mill.kr den 20.06.2018 til Sparebanken Sogn og Fjordane. Netto tilførte salget og avvikling av bolighypoteklån en gevinst på 6,45 mill.kr som er bokført under andre inntekter.

Note 5 – Endring i egenkapital

	Balanse 31.12.2019	Balanse 31.12.2018
<i><u>Innskutt egenkapital</u></i>		
Aksjekapital	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90
Sum innskutt egenkapital	582,05	582,05
<i><u>Opptjent egenkapital</u></i>		
Annen egenkapital	179,42	179,42
Årets resultat, revidert tellende ansvarlig kapital	14,26	
Årets resultat, urevidert	15,95	
Sum egenkapital	791,68	761,47



Note 6 - Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (mill.kr)

	31.12.2019	31.12.2018
Obligasjonsgjeld	4 676	4 238
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 676	4 238

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010789894	EIKR28	Senior	275,0	27.03.2017	27.03.2020	3M Nibor + 0,74%	275,0
NO0010814866	EIKR29	Senior	175,0	26.01.2018	26.01.2021	3M Nibor + 0,64%	175,1
NO0010834120	EIKR31	Senior	250,0	11.10.2018	11.10.2021	3M Nibor + 0,60%	250,2
NO0010683774	EIKRN09	OMF	120,0	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	119,9
NO0010702806	EIKRN10	OMF	156,0	24.01.2014	24.01.2020	3M Nibor + 0,85%	156,0
NO0010730849	EIKRN11	OMF	500,0	16.02.2015	15.06.2021	3M Nibor + 0,42%	498,6
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,0	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	355,5
NO0010775430	EIKRN13	OMF	450,0	27.09.2016	15.06.2022	3M Nibor + 0,79%	450,8
NO0010795388	EIKRN14	OMF	350,0	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	349,9
NO0010807837	EIKRN15	OMF	400,0	09.10.2017	09.10.2020	3M Nibor + 0,39%	399,9
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,0	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,7
NO0010839665	EIKRN17	OMF	400,0	17.12.2018	15.03.2023	3M Nibor + 0,50%	400,1
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,0	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	551,2
NO0010864390	EIKRN19	OMF	200,0	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	199,8
Sum			4 676,0				4 681,7
Egenbeholdning							-

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010822513	EIKR30	Fonds.	40,0	14.05.2018	14.05.2023	3M Nibor + 3,55%	40,0
NO0010850712	EIKR32	Fonds.	45,0	03.05.2019	03.05.2024	3M Nibor + 3,70%	45,0
NO0010863723	EIKR33	Ansv.	125,0	17.09.2019	17.09.2024	3M Nibor + 1,85%	125,0
Sum			210,0				210,0

Note 7 - Kapitaldekning (mill.kr)

	31.12.2019	31.12.2018
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90
Annen egenkapital	209,63	179,42
<i>Sum egenkapital</i>	<i>791,68</i>	<i>761,47</i>
<i>Fradrag</i>		
Pensjonsmidler	-0,30	-0,33
Utsatt skattefordel	-3,01	-1,95
Sum ren kjernekapital	788,37	759,20
<i>Hybridkapital</i>		
Fondsobligasjonslån	85,00	75,00
Sum kjernekapital	873,37	834,20
<i>Tilleggskapital</i>		
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	998,37	959,20
Risikovektet volum	4 906,60	4 547,86
Samlet krav til ansvarlig kapital	879,53	788,03
Kapitaldekning	19,64 %	20,45 %
Kjernekapitaldekning	17,18 %	17,78 %
Ren kjernekapitaldekning	15,51 %	16,19 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,92 %	15,40 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav		
Kredittrisiko		
Institusjoner	7,33	7,84
Foretak	0,00	0,40
Pantesikrede lån	379,51	350,57
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,80	2,93
Øvrige engasjementer	2,78	1,96
Sum minimumskrav kredittrisiko	392,41	363,70
Operasjonell risiko	13,15	10,99
CVA-risiko	1,17	0,56
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	406,72	375,25
Bufferkrav		
Bevaringsbuffer (2,5%)	127,10	117,27
Systemrisikobuffer (3,0%)	152,52	140,72
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.12.19)	127,10	93,81
Sum bufferkrav ren kjernekapital	406,72	351,80
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.19)	66,09	60,98
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	472,81	412,78
Samlet krav til ansvarlig kapital	879,53	788,03

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden



www.eiendoms kreditt.no

